

Jornada 'Els nous sistemes de control de lloguer a debat'

20 i 21 d'octubre de 2022

El control de lloguer a Espanya en la nova Llei d'Habitatge

Montserrat Pareja, Universitat de Barcelona, Càtedra Estudis d'Habitatge

Josep Ferrer, Universitat Pompeu Fabra, Càtedra Estudis d'Habitatge

Josep Maria Raya, Universitat Pompeu Fabra

Rodrigo Martínez, Institut de Real Estate (BREI) de la University College London (UCL)

Per què controlar el lloguer?

Montserrat Pareja-Eastaway
Càtedra Barcelona Estudis Habitatge
Universitat de Barcelona

El control de lloguer a Espanya en la nova Llei d'Habitatge

Jornada CUIMP: Els nous sistemes de control de lloguers a debat. 20-21 Octubre 2022

Més enllà del control de lloguers

El control dels lloguers és només una part del panorama normatiu: la seguretat de la tinença, el compliment de la llei, la capacitat de vendre la propietat durant i al final de l'arrendament, la fiscalitat, etc., són aspectes importants en els entorns normatius i tots ells difereixen significativament entre els països.

Per què els països europeus estan considerant el control de lloguers?

- El creixement del sector privat de lloguer, associat amb l'empitjorament de l'assequibilitat dels lloguers per a les llars amb menors ingressos i, al mateix temps, l'augment de les restriccions d'accés a l'habitatge en propietat;
- Hi ha més llars familiars que són llogaters privats que es beneficiarien d'una major seguretat i certesa;
- El ràpid augment dels lloguers en zones de tensió immobiliària;
- L'impacte de la crisi financera i la consegüent flexibilització en els preus dels actius immobiliaris, incloses les propietats residencials, contribueixen a desvincular els preus de l'habitatge i els lloguers dels ingressos locals;
- Les creixents desigualtats d'ingressos i la inseguretat laboral en molts països.

Estabilització
de lloguers →
conseqüències
teòriques

- Si els controls mantenen els lloguers per sota de rendiments alternatius, això redueix la inversió tant en l'estoc nou com en l'existent;
- Quan és legalment possible, transfereix propietats a sectors no controlats.
- Conduïx a la immobilitat i a la subocupació de propietats de mala qualitat i mal mantingudes,
- Per a aquells fora del sistema, representa lloguers més alts i pitjors condicions.

Alguns resultats de l'aplicació del control

- Efectes limitats a curt termini.
- Les repercussions a llarg termini siguin molt més fortes, ja que les propietats sortiran del sector del lloguer privat i passaran al sector de propietat i pitjor qualitat .
- Les majors preocupacions són:
 - si la regulació dels lloguers inclou la congelació o la vinculació a nivells de lloguers determinats per l'administració, la **nova construcció per al lloguer disminuirà**. L'interès podria reduir-se encara més si es manté la tendència a augmentar els controls després de la seva introducció inicial;
 - **els incentius per a la millora** i el manteniment de les propietats, **poden reduir-se** tret que s'apliquin plenament els augments dels lloguers específics per a les despeses de millora;
 - Pot haver-hi **incentiu per a abandonar el sector**. Si això ocorre, el nombre de nous arrendaments disminuirà, els nous participants quedaran exclosos i, en general, els propietaris triaran als inquilins "més fàcils";
 - Els propietaris **seran menys inclinats al risc**. Fonamentalment, tots els propietaris volen seguretat normativa i poder predir els valors i els rendiments. Les pressions polítiques per a augmentar la regulació fan que aquest entorn sigui més incert.

Alguns resultats de l'aplicació del control

- No obstant això,
 - La introducció de controls de lloguers sol ser **molt popular** entre els votants locals, entre els quals hi ha els beneficiaris.
 - Els **impactes a curt termini no solen ser gaire significatius**, hi ha incentius per reforçar la regulació.
- Les polítiques d'estabilització dels lloguers han funcionat generalment bé. Els arrendaments indefinits amb rendes indexades proporcionaria un marc adequat per als inversors a causa de les certeses que proporciona.
- En països amb **sectors de lloguer amplis**, l'estabilització de lloguers ha funcionat bé.
 - El problema: **a les zones d'alta pressió no és suficient**. Això succeeix països amb controls relativament forts com en aquells amb sistemes molt liberalitzats.
- Els nivells de **costos administratius són alts** i la **capacitat de fer complir la normativa limitada**.

Dades Barcelona

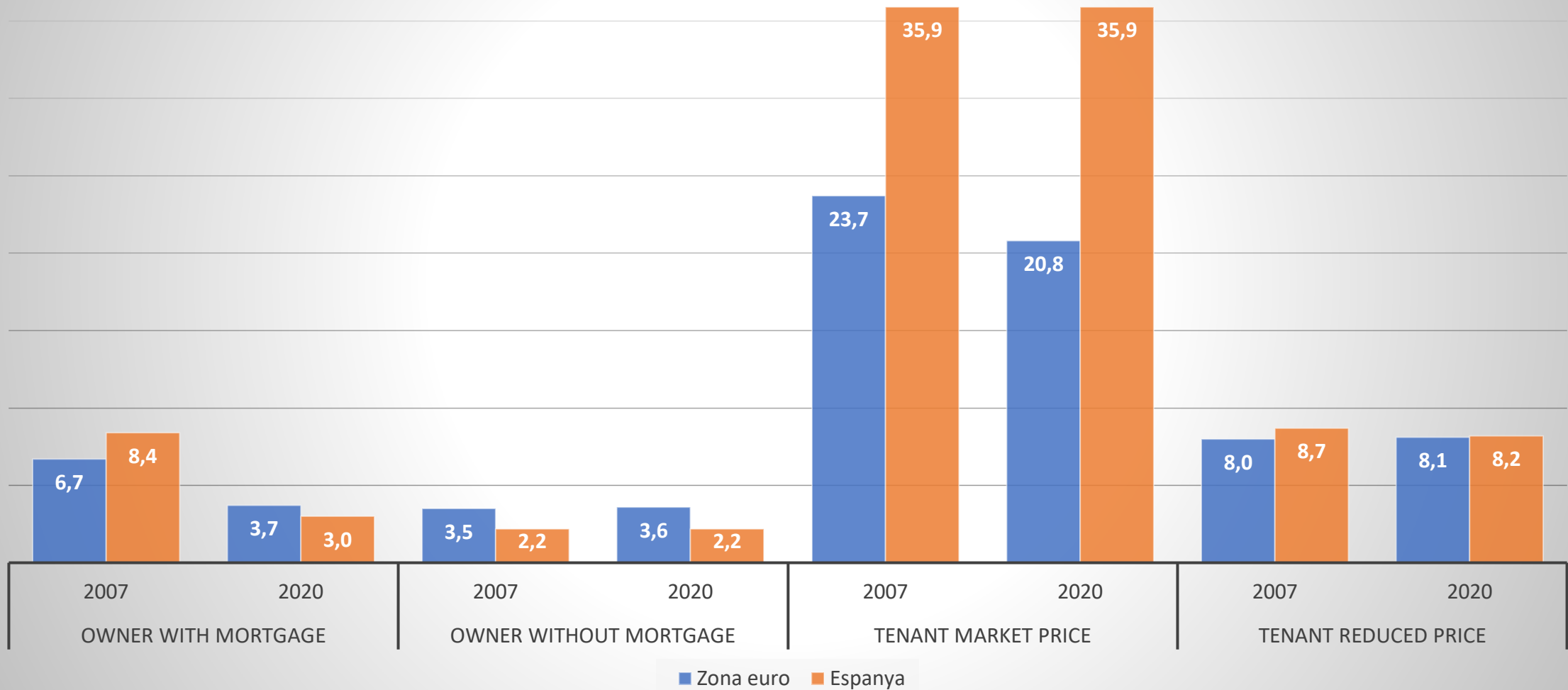
Bishop, Pareja-Eastaway, Simó (2022)

L'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (ESDB) 2020 explora habitatges (mida, instal·lacions principals, condicions de conservació, etc.), llars (teniment, cost d'habitatge, expectatives d'ocupació, condicions econòmiques i privacions, etc.) i individus (característiques sociodemogràfiques, nivell educatiu, salut i condicions laborals, etc.).

(*)**La taxa de sobrecàrrega del cost de l'habitatge** és el percentatge de la població que viu en llars on els costos totals de l'habitatge (xarxa de subsidis d'habitatge) representen més del 40% dels ingressos disponibles.

Taxa de cost d'habitatge (%) = (cost de lloguer mensual / ingrés mensual (net) de la llar) x100

Taxa de sobrecàrrega de costos d'habitatge, Espanya i Europa



Taxa de sobrecàrrega de costos d'habitatge, mercat de lloguer, Barcelona

	Fins el 40%	40%-50%	50.1%-65%	65.1%-75%	Més del 75%
Total	55.4%	17.3%	13.5%	7.2%	6.6%

→ **44.6%** :
Evidència d'una alta vulnerabilitat financera

Font: ESDB, 2020

Altres
aspectes a
tenir en
compte

Altres consideracions a tenir en compte:

Inflació (especialment aliments)

Preus energia

*Incertesa respecte al context internacional
(Ucraina, període post-COVID , ...)*

Claus pel debat

- El context on s'apliquen és rellevant
- Els controls de lloguer poden repercutir negativament en el mig o llarg termini sobre el mercat d'habitatge
- Els controls de lloguer només poden ser mesures per a pal·liar emergències
- **Tenim emergències**
- L'augment de la oferta d'habitatge social /assequible és fonamental com a mesura de llarg termini

Claus pel debat

- Ha de ser una llei d'habitatge estatal la que plantegi el control de lloguers?
- Ha de ser regional/local?
- Com es recull la diversitat municipal a la llei?
- Com de dinàmiques poden ser les 'àrees tensionades'? Qui té la potestat per a regular/vigilar l'aplicació de la llei?

Gràcies

Montserrat Pareja-Eastaway

ELS NOUS SISTEMES DE CONTROL DE LLOGUERS A DEBAT

El control de lloguer a Espanya en la nova Llei d'Habitatge

Prof. Josep Ferrer i Riba

josep.ferrer@upf.edu

Barcelona, 21 octubre 2022

Pressupòsits i trets bàsics del règim de contenció de rendes en el Projecte de llei

- Pressupòsit: la **declaració de zona de mercat residencial tensionat** (art. 18)
 - **Competència:** les *“Administracions competents en matèria d’habitatge”* (art. 18.1)
 - Criteris
 - Procediment
 - Vigència de la declaració: tres anys prorrogables per anualitats
- Una **normativa subjectivament dual**
 - Pròrrogues i límits a l’increment aplicables a tots els contractes
 - Límits addicionals aplicables a l’arrendador **“persona jurídica gran tenidor”**
 - ✓ Diversitat de tipologies subjectives (PJ; gran tenidor; gran tenidor PJ; gran tenidor en zona tensionada *“en funció de la seva potencial influència pel volum d’immobles d’ús residencial de la seva titularitat”*)

Pròrroga dels contractes en zones de mercat tensionat (art. 10.2 LAU)

- Una **pròrroga de tres anualitats**
 - Afecta tots els contractes existents en zones tensionades (també en pròrroga obligatòria o tàcita)
 - Sol·licitud de l'arrendatari → temps i forma?
 - Excepcions:
 - ✓ Acord de les parts
 - ✓ Necessitat de l'habitatge per l'arrendador o la seva família
 - ✓ Que *“s'hagi subscrit un nou contracte d'arrendament amb les limitacions en la renda que, si escau, procedeixin[...]”* → amb un altre arrendatari? en quin moment?
- **Impacte** de la introducció d'una pròrroga:
 - Reforça la seguretat de tinença
 - Obstaculitza temporalment la fuga d'habitatges del mercat de lloguer

Les mesures generals de contenció de rendes (art. 17.6 LAU)

- Una **regla general no explicitada en la part normativa de la Llei** (Preàmbul: *“se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta [...] permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos”*)
 - El concepte de “contracte anterior” (últims cinc anys?)
 - Exclusió dels habitatges, nous o usats, que entren per primera vegada al mercat de lloguer → renda lliure
 - Manca de factors de correcció de les rendes extraordinàriament elevades o baixes
- Les **excepcions a la congelació** (possibilitat d’incrementar l’última renda anterior fins al 10%):
 - Rehabilitacions (inclosa gran rehabilitació)
 - Millores d’eficiència energètica
 - Millores d’accessibilitat
 - Arrendaments de llarga durada (10 anys o més)

Les mesures específiques per a PJ grans tenidors (art. 17.7 LAU)

- La subjecció a un **doble topall**:
 - La renda del contracte anterior (actualitzada amb la clàusula d'actualització anual d'aquest contracte previ)
 - ✓ Lloguers amb renda taxada?
 - El límit màxim de preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència → possible increment fins al 10% en els supòsits excepcionals previstos en art. 17.6?
- *Vacatio* fins a l'aprovació del nou sistema d'índexs (18 mesos)
 - Efectivitat del nou règim condicionada a les qualitats que presenti el nou sistema d'índexs
 - ✓ Adequació de la renda a les característiques singulars de l'habitatge?
- Impacte del sistema de doble topall:
 - Reforça la seguretat de tinença → incentiu clar per a la pròrroga dels contractes vigents
 - Refredament o contracció del mercat de lloguer?

Què podem esperar del nou règim de contenció de rendes?

- Un entramat legal simplista i rudimentari que **requerirà ulterior desplegament** normatiu
- Un dret d'arrendaments urbans **territorialment diversificat**
 - Garanteix la Llei la unitat de mercat? (STC 37/2022)
 - La Llei no dona cobertura de dret substantiu a les mesures de contenció adoptades pel legislador català de 2020
- La previsible subjecció a **judici de constitucionalitat**
 - El tractament diferencial de la part arrendadora en el nucli dur del règim contractual (art. 14 CE)
 - El respecte al contingut essencial del dret de propietat (art. 33.1 i 53.1 CE) i la funció social de la propietat d'habitatges
 - ✓ L'aplicació del principi de proporcionalitat (“*en las decisiones de índole social y económica se reconoce al legislador un amplio margen de apreciación sobre la necesidad, los fines y las consecuencias de sus disposiciones*”: STC 16/2018; 32/2018)
 - ✓ Un precedent rellevant: STC alemany de 18 de juliol de 2019
- La introducció d'un règim de contenció de rendes no hauria de neutralitzar la conveniència de **repensar i reformar en profunditat el dret espanyol d'arrendaments urbans**

ELS NOUS SISTEMES DE CONTROL DE LLOGUERS A DEBAT

El control de lloguer a Espanya en la nova Llei d'Habitatge

Moltes gràcies!

Prof. Josep Ferrer i Riba

josep.ferrer@upf.edu

Barcelona, 21 octubre 2022



ELS NOUS SISTEMES DE CONTROL DE LLOGUERS A DEBAT

Josep M. Raya
Catedràtic d'Economia Aplicada (Tecnocampus-UPF)

BARCELONA, 21 D'OCTUBRE de 2022



Aprofitem la nova Llei de l'Habitatge per:

1. No cometre el mateix error... per molt 'hit' que sigui la mesura en termes polítics i "públics": cal pensar en la oferta... no volem que marxi ningú!

2. No equivocar el diagnòstic. El problema del mercat de l'habitatge no són uns propietaris monopolítics que fixen preus abusius, perquè el mercat de la propietat està molt atomitzat i perquè...els necessitem! El problema és l'escassetat.

Conclusions: Evidència científica del control de lloguers (inclosa Llei 11/2020)

- **Resum efectivitat regulació de llei catalana:** Per un reducció temporal del 5%, reduccions en la oferta del 12% i altres distorsions com preus inicialment per sota convergent a l'índex o preus per sobre de l'índex de referència (revisió), queixes, desafeccions del propietari....una llei temporal que si s'allarga genera problemes addicionals de mobilitat, qualitat dels habitatges
- ¿Quina es la conseqüència de la reducció de la oferta?
- “Antes elegías piso, ahora te eligen a ti; te tienes que vender como si fuera una cita, un *casting*” (ja havia passat i està documentat a països com Estocolm). El país, octubre 2022

The image shows a screenshot of a news article from the 'Economía' section. The article is titled 'Víctimas del 'casting' inmobiliario en Barcelona: "Antes elegías piso, ahora te eligen a ti"'. The subtitle reads: 'El desequilibrio entre la poca oferta de vivienda en alquiler y la elevada demanda provoca una puja entre aspirantes ante unos caseros cada vez más exigentes'. The author is Clara Blanchar, and the article was published in Barcelona on October 14, 2022, at 05:45 CEST. Below the text, there is a photograph of a person's silhouette looking out a window at a city street. To the right of the photo is a green box with white text that says 'Con Smart Solar de Iberdrola ahorra hasta un 70%'.



Aprofitem la nova Llei de l'Habitatge per:

3. Hi ha moltes coses positives a la nova Llei:
1/NOTICIA: ja sabem "el control de lloguers perfecte"! Aquell que no distorsiona i el podem fixar al preu que volem. Més habitatge social (qua d'Europa per errors del passat), podem reservar de cada nova promoció un % pel lloguer social, fomentar la col.laboració públicoprivada, fons social...però de nou no oblidar que inclús per això necessitem el sector privat. El 80% de l'habitatge social construït a Catalunya procedeix del mercat privat.

Ah! tot a lloguer. Perquè 50% només?



2/Incentius fiscals perquè els propietaris de pisos buits posin el seu habitatge al mercat (i incentius perquè el posin en modalitat de lloguer social): incentius fiscals.

3/Desincentius a tenir-lo buit (impost al pis buit).

4/Augmentar la seguretat jurídica... distingir concepte ocupació de vulnerabilitat.

5/Qualificació pública indefinida...ok, però primer el lloguer.

Inclús podem afegir més idees: 1.A curt termini...paquets d'habitatges 'a la irlandesa' en mans de grans tenidors que com a sector públic podem arribar a acords per llogar socialment. 2. Incentivar la co-propietat, co-housing, apropar finançament als joves.

Llei 11/2020

- Llei habitatge
% Vivienda Social

País	% Vivienda social
Países Bajos	30%
Austria	24%
Dinamarca	20.90%
Suecia	19%
Reino Unido	17.60%
Francia	16.80%
Finlandia	13%
República Checa	9.40%
Irlanda	8.30%
Polonia	7.60%
Bélgica	6.50%
Eslovenia	6%
Luxemburgo	5.10%
Italia	3.70%
Hungría	3%
Eslovaquia	3%
España	2.50%
Bulgaria	2.50%
Alemania	2.50%
Portugal	2.00%
Estonia	1.80%
Croacia	1.80%
Rumanía	1.50%
Chipre, Grecia, Letonia, Lituania y Malta	0%
UE-28	9.30%



Regulación de alquileres

Desafíos en la nueva ley de Vivienda.

Rodrigo Martinez UCL & Uppsala University

La propuesta hasta el momento

El acuerdo salido del Consejo de Ministros plantea una regulación de alquileres en los siguientes términos:

- Existencia de *zonas tensionadas*. Establece criterios para calificar como tal.
- Congelación de alquileres para pequeños propietarios. Prorrogas anuales hasta tres años.
- Baja de alquileres para grandes propietarios. A partir de 18 meses de aprobada la regulación.
- Posibilidad de subida de alquiler hasta 10% por reformas.



5 desafíos en la regulación

1 Criterios para zonas tensionadas

2 Bajadas selectivas

3 Período de gracia

4 Aumentos excepcionales

5 Aumentos interanuales

1- Criterios para zonas tensionadas

La propuesta establece que para ser una zona tensionada un municipio debe cumplir:

- Que los inquilinos dediquen más de un 30% de su ingreso al alquiler.

Y

- Que los precios hayan aumentado en los últimos 3 años haya aumentado el IPC + 2%.

Doble problemática:

Datos: No existen datos a nivel municipal sobre ingreso y gastos de los hogares inquilinos.

- Los criterios para la implementación de una política pública deben ser claros y fácilmente comprobables para las autoridades que deban implementarlas.
- Este punto anula todo el resto de la discusión.

Solución: usar ingresos de todos los hogares vs alquileres y ajustar criterio.

1- Criterios para zonas tensionadas

La propuesta establece que para ser una zona tensionada un municipio debe cumplir:

- Que los inquilinos dediquen más de un 30% de su ingreso al alquiler,

Y

- Que los precios hayan aumentado en los últimos 3 años haya aumentado el IPC + 2%.

Doble problemática:

Exigencia: Dada la evolución reciente del IPC, el criterio resulta demasiado exigente:

- Para ser zona tensionada los alquileres deben haber crecido a una tasa de al menos **5,83% anual.**
- De los 300 municipios catalanes para los que se tienen datos sobre alquileres, solo 14% cumple esta condición, y representa solo el 3% del mercado.
- Barcelona, con alquileres promedio de 969 euros no calificaría.

1- Criterios para zonas tensionadas

La propuesta establece que para ser una zona tensionada un municipio debe cumplir:

- Que los inquilinos dediquen más de un 30% de su ingreso al alquiler,

Y

- Que los precios hayan aumentado en los últimos 3 años haya aumentado el IPC + 2%.

Doble problemática:

Exigencia: Dada la evolución reciente del IPC, el criterio resulta demasiado exigente:

- Este es un criterio para haber implementado en 2017. Con alquileres creciendo rápidamente y un IPC bajo

Solución: ajustar el criterio a la evolución reciente del IPC y alquileres.

2- Bajadas selectivas

La propuesta establece que la baja de alquileres será para los **grandes tenedores** (> 10 o más viviendas).

Eficacia: la gran mayoría de los contratos no verán una baja en su alquiler.

- La mayoría de propietarios son pequeños tenedores.
- En Barcelona, un 70% de los pisos de alquiler esta en manos de pequeños propietarios (OHB).
- Falta total de datos para otras grandes ciudades.
- Pero en ciudades mas pequeñas los pequeños propietarios poseen más mercado, entonces aun menos aplicación.

Solución: ampliar las bajas a todos los propietarios

3- Periodo de gracia

La baja de alquileres **no** se implementará en los **primeros 18 meses** desde aprobada la regulación.

Eficacia: Demora injustificada en su aplicación para las zonas que ya tienen índice.

- Abre la puerta a acciones anticipatorias. Forzar la firma de nuevos contratos previo a que la regulación sea vigente, para asegurar un precio más alto.
- En particular los grandes tenedores son quienes pueden aprovechar más este tiempo.

Solución: implementar las bajas generalizadas de manera inmediata.

4- Aumentos excepcionales

Con el fin de incentivar el mantenimiento y renovación del parque habitacional, la propuesta permite la **subida de hasta un 10%** por encima del precio permitido por razón de **reformas**.

Eficacia: abre la puerta a saltarse la regulación sin los suficientes controles.

- El aumento de alquiler no va ligado al monto invertido
- No se plantean mecanismos de control sobre estas renovaciones.
- Ser mas exigente con las subidas premia aquel que invierte realmente en el piso.

Solución: Atar las subidas al mecanismo previsto en la LAU (monto invertido * (tasa de interés + 3pp)).

5- Aumentos interanuales.

La propuesta no plantea novedades en la **actualización interanual** del precio de alquiler.

Oportunidad: evitar ciclos viciosos entre IPC y alquileres.

- Un contrato de 900 euros debería aumentar en 90 euros al mes al llegar su actualización. Actualmente hay medidas de emergencia que topean al 2%.
- Pero esto no refleja realmente un aumento de costos para los propietarios en su función de brindar vivienda.
- Además de poner mayor presión sobre los inquilinos.

Solución: atar las subidas interanuales a índices mas estables como el IGC (con un valor máx de 2%).

Conclusiones

España se encuentra a las puertas de acordar una regulación de alquileres histórica.

Sin embargo la propuesta planteada hasta ahora esta encaminada a no cumplir los objetivos.

La mayoría de municipios no podrá aplicar la política.

La enorme mayoría de los inquilinos no verá una baja en los alquileres.

Pero estas deficiencias son evitables con un mejor diseño de política.

